

**ANALISIS TEORI *HAJARAH* TERHADAP SEWA MENYEWA
TANAH MILIK PEMKOT SURABAYA OLEH RUKUN
TETANGGA (RT) 01 KEPADA PARA PEDAGANG DI TANDES
SURABAYA**

SKRIPSI

Oleh:

Siti Khamsiyah

NIM: C92215187



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2019**

**ANALISIS TEORI *IJARAH* TERHADAP SEWA MENYEWA
TANAH MILIK PEMKOT SURABAYA OLEH RUKUN
TETANGGA (RT) 01 KEPADA PARA PEDAGANG DI TANDES
SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syariah dan Hukum**

Oleh:

Siti Khamsiyah

NIM: C92215187

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Khamsiyah
NIM : C92215187
Fakultas/Jurus-an/ : Syariah dan Hukum/ Perdata Islam/
Prodi : Muamalah
Judul Skripsi : Analisis Teori *Ijārah* terhadap Sewa Menyewa Tanah
milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01
Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya

menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya
saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 5 Maret 2019

Saya yang menyatakan,



Siti Khamsiyah

NIM. C92215187

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Siti Khamsiyah NIM. C92215187 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 18 Oktober 2018

Pembimbing,



Saoki, S.HI., M.HI

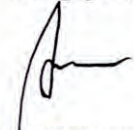
NIP. 197404042007101004

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Siti Khamsiyah NIM. C92215187 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum (UIN) Sunan Ampel pada hari Kamis, tanggal 11 April 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,



Saoki, SHI, MHI

NIP. 197404042007101004


Penguji II,



H. Abu Dzarrin al-Hamidy, M.Ag

NIP. 197306042000031005

Penguji III,



Nurul Asiya Nadifah, MHI

NIP. 197504232003122001

Penguji IV,



Zakiyatul Ulya, M.H.I

NIP. 199007122015032008

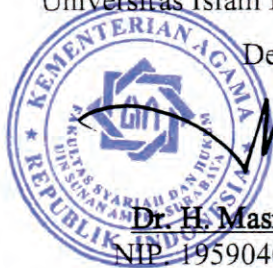
Surabaya, 18 April 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. H. Masruhan, M. Ag

NIP. 195904041988031003



KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300 E-mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Siti Khamsiyah
NIM : C92215187
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail : chika_kaka@yahoo.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

**ANALISIS TEORI IJARAH TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH MILIK
PEMKOT SURABAYA OLEH RUKUN TETANGGA 01 KEPADA PARA
PEDAGANG DI TANDES SURABAYA**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 29 April 2019

Penulis

Siti Khamsiyah

ABSTRAK

Skripsi dengan judul “Analisis Teori *Ijārah* terhadap Sewa Menyewa Tanah milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya” ini merupakan penelitian yang akan menjawab dua rumusan masalah; 1) Bagaimana praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT 01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya? dan 2) Bagaimana analisis teori *ijārah* terhadap sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT 01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya?

Data penelitian ini dihimpun melalui wawancara dan observasi dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif analitis dengan pola pikir deduktif yaitu teknik analisa dengan cara menggambarkan data apa adanya, dalam hal ini tentang sewa menyewa Tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT 01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya kemudian dianalisis dengan menggunakan teori *ijārah*, untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan.

Hasil penelitian menyatakan dua hal bahwa: pertama, praktik sewa menyewa di Gg. Sawah RT 01 RW 06 Kecamatan Tandes dilakukan oleh Ketua RT 01 dengan menyewakan tanah kosong milik Pemkot Surabaya kepada warganya tanpa adanya izin sebagai tempat perdagangan dan parkir. Hal ini dilakukan guna menambah kas warga karena warga yang menyewa harus membayar sebesar Rp. 150.000,00 perbulannya; kedua, jika dianalisis berdasarkan teori *ijārah*, maka praktik tersebut tidak sah, karena syarat pada *ijārah* bahwa obyek harus dimiliki oleh orang yang menyewakan atau diijinkan untuk disewakan tidak terpenuhi, dimana dalam hal ini ketua RT 01 menyewakan tanah tanpa ijin dari pemilik aslinya yakni Pemkot Surabaya.

Adapun saran yaitu diharapkan bagi Ketua RT 01 hendaknya mengajukan izin terlebih dahulu kepada Pemkot Surabaya agar tidak menimbulkan perselisihan antara ketua RT dengan warga dan pihak lainnya yang bersangkutan dan bagi warga Tandes dan sekitarnya yang menyewa hendaknya mencari tahu terlebih dahulu objek yang disewakan supaya tidak ada penyesalan di kemudian hari.

DAFTAR ISI

| | |
|---|---------|
| | Halaman |
| SAMPUL DALAM..... | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN | ii |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING | iii |
| PENGESAHAN..... | iv |
| MOTTO | v |
| ABSTRAK..... | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| DAFTAR TRANSLITERASI | xi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Identifikasi dan batasan Masalah | 5 |
| C. Rumusan Masalah | 6 |
| D. Kajian Pustaka | 6 |
| E. Tujuan Penelitian | 11 |
| F. Kegunaan Hasil Penelitian | 12 |
| G. Definisi Operasional | 12 |
| H. Metode Penelitian | 13 |
| I. Sistematika Pembahasan | 17 |
| BAB II TEORI <i>IJĀRAH</i> DALAM HUKUM ISLAM DAN PERUNDANG-UNDANGAN | 19 |
| A. Teori <i>Ijārah</i> Dalam Hukum Islam..... | 19 |
| 1. Pengertian <i>Ijārah</i> | 19 |
| 2. Dasar Hukum <i>Ijārah</i> | 22 |
| 3. Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i> | 26 |
| 4. Kewajiban <i>Mu'jir</i> dan <i>Musta'jir</i> | 31 |
| 5. Macam-macam <i>Ijārah</i> | 32 |
| 6. Pembayaran upah dan sewa | 33 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri. Untuk memenuhi kehidupannya manusia selalu membutuhkan orang lain, terkadang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari manusia berusaha sesuai kemampuan yang dimiliki dengan cara bermuamalah. Dalam syariat Islam dibahas mengenai hukum-hukum Islam yang berkaitan dengan perbuatan manusia yakni Ibadat dan hukum muamalah. Hukum ibadat mengatur tentang shalat, zakat, puasa. Hukum muamalah mengatur tentang transaksi yang sering dilakukan oleh manusia seperti jual beli, sewa menyewa atau *ijārah* dan lain-lain. Salah satu praktik muamalah yang sering dilakukan manusia adalah sewa menyewa.

Sewa menyewa merupakan kegiatan yang diperbolehkan dalam Islam karena mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan antar sesama manusia. Sewa menyewa termasuk akad untuk memiliki suatu manfaat yang dimaklumi dengan pembayaran tertentu.¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Jadi sewa menyewa bisa diartikan memakai barang orang lain dengan memberikan uang kepadanya sebagai imbalan sewa.

¹ Barmawie Umary, *Fiqih Ibadat Muamalah dan Munakahat* (Solo: CV.Ramadhani, 1986), 115.

menyewa tersebut.² Sedangkan secara terminologi, menurut Hanafiyah sewa menyewa adalah akad terhadap manfaat dengan adanya kompensasi/imbalan.

Dari definisi yang telah dikemukakan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa menyewa adalah suatu akad yang berarti pengambilan manfaat atas sesuatu, dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan perjanjian. Walaupun pengertian yang dikemukakan para ahli berbeda-beda namun tujuan yang ingin dicapai tetap sama, yaitu suatu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan mengganti.³

Dalam bahasa arab, sewa menyewa disebut dengan *Al-ijārah*. *Ijārah* yaitu akad atas manfaat yang disertai dengan imbalan.⁴ Dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut mu'ajir dan orang yang menyewa disebut *mu'tajir*, sedangkan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut ujah.⁵

Rukun dan syarat *ijārah* meliputi:

1. Dua orang yang berakad, disyaratkan berakal dan mumayyiz
2. Sesuatu yang di akadkan, disyaratkan:
 - a. Obyek yang disewakan dapat diserahkan terimakan baik manfaat maupun bendanya.
 - b. Jelas ukuran dan batas waktunya, dll.⁶

² Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 833.

³ Abdul Djamali, *Hukum Islam* (Bandung: Mandar Maju, 1992), 152.

⁴ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), 198.

⁵ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), 172.

⁶ Panji Adam, *Fikih Muamalah ...*, 207.

Berdasarkan firman Allah dalam AlQuran QS. Al Zukruf ayat 32, sebagai berikut :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۚ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ
فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلَخِيًّا ۖ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٦٦﴾

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan (QS. Al Zukruf: 32)⁹

⁹ Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Surabaya: Terbit Terang, 2002), 491.

Di Tandes Surabaya tepatnya di Tandes Kidul Gg. Sawah RT 01 RW 06 Kecamatan Tandes terdapat tanah kosong yang telah dijadikan ajang sewa menyewa tanah yang dipergunakan untuk tempat perdagangan dan parkir. Tanah yang disewakan tersebut bukan milik sendiri, melainkan milik pemerintah Kota Surabaya yang mana diatas tanah itu sudah jelas tertulis dalam bentuk patokan “Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya”. Dalam patokan tersebut tertulis dilarang memakai dan memanfaatkan tanpa izin dari Pemerintah Kota Surabaya. Tetapi Ketua RT 01 menjadikan tanah tersebut sebagai ajang sewa menyewa dengan para warga. Sebagaimana warga menyewa untuk dijadikan lahan penjualan segala macam kebutuhan sehari-hari seperti sayur-sayuran, buah-buahan, dan lain-lain, ada juga yang menyewa untuk dijadikan warung dan sebagian ada juga yang dijadikan sebagai tempat parkir. Para pihak menyewa dengan pembayaran per bulan kepada RT 01. Bukan hanya dari warga Tandes Kidul Surabaya saja, warga luar Tandes Kidul juga menyewa tanah tersebut. Dilihat dari rukun dan syarat pada obyek *ijarah* yang menyatakan bahwa obyek dimiliki oleh orang yang menyewakan atau diizinkan untuk disewakan, maka yang dilakukan pihak yang menyewakan atau RT 01 tidak sesuai dengan teori dan rukun syarat *Ijarah*.

[illegible]

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut:

1. Sejarah tanah yang dijadikan sewa menyewa
2. Faktor utama penyebab adanya perjanjian sewa menyewa
3. Alasan penyebab RT 01 menyewakan tanah pemerintah
4. Pemilik obyek yang disewakan
5. Upah yang digunakan untuk menyewa tanah tersebut
6. Manfaat dari obyek yang disewakan
7. Akibat yang ditimbulkan dengan adanya sewa menyewa
8. Praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT 01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya
9. Analisis teori *ijārah* dalam praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT 01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya

[illegible]

1. Praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT.01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya
2. Analisis teori *ijārah* terhadap praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT.01 kepada para pedagang di tandes surabaya

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang melatar belakangi masalah di atas, penulis merumuskan dua rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT.01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya?
2. Bagaimana analisis teori *ijārah* terhadap praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT.01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan duplikasi dari kajian/ penelitian yang telah ada.¹¹

Dari hasil kajian pustaka yang telah peneliti lakukan, peneliti menemukan lima hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya dan mempunyai relevansi dengan penelitian yang sedang peneliti

¹¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 8.

- [illegible]

- [illegible]

E. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT.01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya.
2. Mengetahui analisis teori *ijārah* terhadap praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT.01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya.

b. Wawancara

Wawancara atau kuesioner lisan, adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari terwawancara.²⁴

Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara terstruktur dimana pengumpul data telah menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis.

Dengan wawancara struktur ini setiap responden diberi pertanyaan yang sama, dan pengumpul data mencatatnya.²⁵

Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara atau tanya jawab dengan pihak yang bersangkutan tentang masalah yang diteliti.

Pihak yang bersangkutan yang telah saya wawancarai yaitu ketua RT 01 selaku yang menyewakan tanah milik Pemkot, para pedagang selaku penyewa tanah dan warga sekitar.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik untuk mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan-catatan, buku harian, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan sebagainya yang berkaitan dengan objek penelitian.²⁶

²⁴ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), 155.

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2011), 233.

²⁶ Ibid., 231.

Bab kedua adalah teori *ijārah* dalam Hukum Islam dan perundang-undangan yang berisi tentang pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, macam-macam, pembayaran upah sewa menyewa dan berakhirnya akad.

Bab ketiga merupakan bab yang membahas tentang penyajian data yang berisikan uraian tentang praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT.01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya, status tanah yang disewakan, hak RT 01 yang menyewakan tanah tersebut, prosedur sewa menyewa dan resiko dari sewa menyewa tanah tersebut. Dalam bab ini penulis akan mendiskripsikan profil dari Tandes Surabaya.

Bab keempat, yaitu berisikan tentang analisis teori *ijārah* terhadap praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya yang dilakukan oleh pihak RT 01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya.

Bab kelima, penutup kesimpulan dari hasil penelitian dan saran. Kesimpulan yang dimaksud jawaban dari rumusan masalah dalam hasil penelitian secara keseluruhan.

atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.⁴

Menurut Saleh al Fauzan, *ijārah* ada dua jenis. Jenis yang pertama adalah *ijārah* yang berlangsung atas manfaat yang berasal dari benda tertentu atau dari benda yang disebutkan ciri-cirinya. Jenis yang kedua adalah menyewa (mengupah) orang untuk pekerjaan tertentu.⁵

Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah*, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁶

Akad *ijārah* tidak berlaku bagi pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu adalah materi (benda), sedangkan akad *ijārah* hanya ditujukan kepada manfaat saja. Demikian juga kambing dan sapi tidak boleh dijadikan sebagai obyek *ijārah* untuk diambil susu dan bulunya karena susu dan bulu termasuk materi.⁷

⁴ Zinuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 150.

⁵ Shaleh al-Fauzan, *Fikih Sehari-hari*, terj. Abdul hayyie al-Kattani (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), 482.

⁶ Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijārah, 55.

⁷ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo, 2013), 228.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Jadi sewa menyewa bisa diartikan memakai barang orang lain dengan memberikan uang kepadanya sebagai imbalan sewa menyewa tersebut.⁸

Pasal 20 menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mendefinisikan *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.⁹

Secara terminologi, sebagaimana dikemukakan oleh para fukaha dengan redaksi yang berbeda-beda sebagai berikut:

a. Menurut Hanafiyah

Ijārah yaitu akad atas manfaat yang disertai dengan imbalan.¹⁰

b. Menurut ulama Syafi'iyah

Ijārah adalah sebagai akad atas manfaat yang mengandung maksud tertentu, dan menerima pengganti dengan pengganti tertentu.¹¹

⁸ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 833.

⁹ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 102.

¹⁰ Panji Adam, *Fikih Muamalah ...*, 198.

¹¹Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, terj. Abd Hayyie al-Kattanîe, et al., jilid 5 (Jakarta: Gema Insani, 2011), 387.

c. *Ijma'*

Ijma' adalah kesepakatan (penerimaan) di antara orang-orang tertentu, yaitu para mujtahid, dan yang bukan mujtahid tidak diperhitungkan kesepakatan atau penolakannya.¹⁸ Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa (*ijārah*) diperbolehkan. Tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan *ijma'* ini, meskipun ada beberapa ulama yang berbeda pendapat, akan tetapi itu tidak signifikan.¹⁹

Dengan adanya tiga dasar hukum yaitu Al-Qurʻan, hadist dan ijmaʻ, maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena tiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar hukum di atas, dapat dipahami bahwa *ijārah* itu diperbolehkan dalam

¹⁸ Amir Syariffudin, *Ushul Fiqh Jilid 2* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), 389.

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Tirmidzi (Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013), 11.

Dari beberapa pendapat tentang sewa menyewa tersebut dapat peneliti simpulkan bahwa *ijārah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan dengan syarat-syarat tertentu. Apabila akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat dari benda yang ia sewa dan orang yang menyewakan berhak mendapatkan upah sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disepakati, karena akad ini adalah *mu'awadhah* (penggantian). Para ulama berpendapat bahwasannya *ijārah* itu disyariatkan dalam islam, karena pada dasarnya manusia membutuhkan bantuan manusia lain untuk keperluannya, yang sejatinya manusia adalah makhluk yang selalu memiliki keterbatasan dan kekurangan. Sehingga manusia selalu terikat antara yang satu dengan yang lainnya. *Ijārah* adalah salah satu solusi yang dibutuhkan manusia dalam mengatasi keterbatasannya dalam kehidupan bermasyarakat.

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Menurut Hanafiyah, rukun *ijārah* ialah ijab dan qabul antara dari dua belah pihak yang bertransaksi. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* ada empat yaitu :²¹

Orang yang melakukan akad sewa-menyewa ada dua orang yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah orang yang menggunakan jasa atau tenaga orang lain untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu sedangkan *musta'jir* adalah orang

²¹ Abdul Rahman Ghazaly, et al., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2015), 278.

2) *Sighat* (ijab dan kabul)

Adapun syarat syahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

²² Hendi Suhendi, *Fiqih muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 117.

²³ Rahmat Syafi'i, *Fiqh muamalah* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), 125.

b) Ridha kedua belah pihak, apabila salah satu pihak dipaksa menyewakan barangnya, maka sewa itu dinyatakan tidak sah, berdasarkan firman Allah swt al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29.

c) Objek sewa menyewa harus jelas manfaatnya. Hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran di kemudian hari. Barang yang akan disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaannya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun atau lebih. Persyaratan ini dikemukakan oleh para fuqaha berlandaskan kepada maslahat, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat dari suatu yang samar.²⁴

²⁴ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*, (Bandung: Diponegoro, 1984), 321.

3) Ujrah atau upah

4) Objek

[illegible]

- a) Obyek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
- b) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan.
- c) Pemenuhan manfaat harus yang bisa diperbolehkan.
- d) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- e) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- f) Spesifikasi manfaat yang dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi.
- g) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada pemilik aset sebagai pembayaran manfaat.
- h) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- i) Syarat barang sewaan haruslah benda yang dapat dipegang atau yang dapat dikuasai.²⁶

Adapun syarat-syarat *ijārah* adalah sebagai berikut:

²⁶ Shaleh al-Fauzan, *Fikih Shari-hari...*, 485.

- c) Hendaknya dimiliki oleh orang yang menyewakan atau diizinkan untuk disewakan.²⁸

- a. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal

²⁸Nurul Mukhlisin, et al., *Intisari Fiqih Islami* (Surabaya: Pustaka La Raiba Bima Amanta, 2007), 162.

- b. Penyewa, ketika menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewanya.
- c. *Ijārah* adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak, *mu'jir* dan *musta'jir*. Karena *ijārah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan, masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka hal ini boleh membatalkannya.

Dilihat dari segi obyeknya akad *ijārah* dibagi dalam dua macam oleh para ulama fiqh yaitu, yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan (jasa). *Ijārah* yang bersifat manfaat yaitu sewa menyewa rumah, tanah, kendaraan atau lainnya. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan yaitu dengan cara memperkerjakan seseorang untuk

Dilihat dari segi obyeknya akad *ijārah* dibagi dalam dua macam oleh para ulama fiqh yaitu, yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan (jasa). *Ijārah* yang bersifat manfaat yaitu sewa menyewa rumah, tanah, kendaraan atau lainnya. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan yaitu dengan cara memperkerjakan seseorang untuk

Jika *ijārah* itu adalah suatu pekerjaan, maka pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain dan tidak ada ketentuan penangguhannya, maka menurut Abu Hanifah pembayaran upahnya wajib diserahkan secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya, sedangkan menurut Imam Syafi'i dan Ahmad penyewa berhak menerima upah ketika pekerjaan selesai dikerjakan.

7. Menyewakan Barang Sewaan

Harga yang digunakan saat meyewakan barang yang kedua ini bebas-bebas saja, boleh semakin kecil dari yang sebelumnya, boleh semakin besar bahkan seimbang.

[illegible]

Akad *ijārah* akan berakhir apabila ada hal-hal sebagai berikut:

- Menurut Chairuman Pasaribu dalam bukunya hukum perjanjian dalam Islam bahwa hal yang menyebabkan berakhirnya sewa-menyewa disebabkan karena:

- Maksudnya bahwa barang yang menjadi obyek sewa ada kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu di akibatkan kelalaian penyewa sendiri. Misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan petunjuk penggunaan barang tersebut, dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

³¹ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 172.

Dengan demikian dapatlah diketahui bahwa cacatnya barang yang tidak diketahui pada waktu akad berlangsung, akan dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa.

Apalagi kalau yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan / musnah sama sekali, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misal yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah tersebut terbakar, maka perjanjian tersebut batal.

c. Sudah terpenuhinya manfaat yang diperjanjikan/ sudah selesainya pekerjaan.

[illegible]

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewakannya kepada pemilik semula (yang menyewakan).³²

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah yang terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
- c. Habisnya tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijārah*, misalnya apabila hal yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan pada pemiliknya dan apabila yang disewa adalah jasa seseorang maka dia berhak menerima upahnya.
- d. Menurut ulama madzhab Hanafi, wafatnya salah seorang yang berakad karena akad *ijārah*, menurut mereka tidak dapat diwariskan. Akan tetapi menurut jumhur ulama, akad *ijārah* tidak

[illegible]

e. Menurut ulama madzhab Hanafi, apabila ada udzur dari salah satu pihak seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait hutang yang banyak, maka akad *ijārah* batal.³³

a. Akad *ijārah* telah selesai atau habis. Menurut ulama hanafiyah salah satu pihak yang berakad ada yang meninggal maka akad *ijārah* berakhir, karena warisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki, selain itu manfaat dalam akad *ijārah* terjadi bertahap sehingga ketika orang yang mewariskan meninggal maka manfaatnya menjadi tidak ada. Namun menurut jumhur ulama akad *ijārah* tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Hal ini dikarenakan akad *ijārah* merupakan akad yang mengikat seperti halnya akad jual-beli.

c. Akad *ijārah* berakhir dengan adanya kerusakan pada barang yang disewakan. Namun ada beberapa pendapat bahwa rusaknya barang

[illegible]

d. Akad *ijārah* berakhir dikarenakan telah habisnya masa *ijārah* kecuali ada uzur atau halangan, karena akad *ijārah* ditetapkan sampai batas tertentu maka akad *ijārah* dianggap habis ketika sampai pada batas waktunya, pendapat ini adalah pendapat yang disepakati *fuqaha*.

1. *Ijārah* dalam Hukum di Indonesia

Peraturan tentang sewa menyewa termuat dalam bab ketujuh dari buku III BW. Berlaku untuk segala macam sewa menyewa,

³⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), 39.

Hukum tanah nasional yang dimuat dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur hak penguasaan atas tanah. Boedi Harsono berpendapat bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang yang diatur dalam hukum tanah.³⁶

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2007), 24.

**PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH MILIK PEMKOT SURABAYA OLEH
RUKUN TETANGGA (RT) 01 DI TANDES SURABAYA**

1. Letak Geografis

- Sebelah utara : Wilayah Perak Kec. Pabean Cantikan.
- Sebelah selatan : Wilayah Jambangan Kec. Jambangan.
- Sebelah barat : Wilayah Benowo Kec. Balong Panggang.
- Sebelah timur : Wilayah Sukomanunggal Kec. Sukomanunggal.

Di Tandes Surabaya tepatnya di Tandes Kidul terdiri dari 119 Kartu Keluarga dengan jumlah penduduk sebanyak 480 orang yang terdiri dari:²

- a. Laki-laki : 247 orang
- b. Perempuan : 233 orang

- Belum sekolah : 28 jiwa.
- Tidak tamat SD sederajat : 36 jiwa.
- Tamat SD sederajat : 47 jiwa.

³ Ibid.

- d. Tamat SMP sederajat : 112 jiwa.
e. Tamat SMA sederajat : 159 jiwa.
f. Tamat akademi : 53 jiwa.
g. Tamat perguruan tinggi : 45 jiwa.

Sedangkan jumlah penduduk menurut umur adalah sebagai berikut:⁴

b. Kondisi keagamaan

Dari segi ekonomi kehidupan masyarakat Tandes Kidul juga baik, mereka lebih banyak mendapatkan penghasilan dengan bekerja sebagai pedagang.

Mayoritas penduduk di Tandes Kidul mayoritas penduduknya beragama islam. Untuk jumlah sarana tempat beribadah di Tandes Kidul terbagi menjadi 1 mushola dan 1 masjid. Adapun kegiatan keagamaan yang rutin dilaksanakan adalah yasinan bapak-bapak yang dilaksanakan pada hari jum'at dan yasinan ibu-ibu yang dilaksanakan pada hari kamis dan minggu. Selain itu ada juga kegiatan mengaji

yang dilaksanakan setiap hari setelah sholat maghrib untuk anak-anak mulai dari yang bersekolah TK sampai sekolah SMP.

B. Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya

1. Latar Belakang

Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan di Tandes Kidul Surabaya bahwa terdapat tanah kosong yang tidak dimanfaatkan untuk kegiatan apapun. Tanah itu berada di tengah pemukiman warga. Luas tanah itu sekitar 30m x 6m. Pada tahun 2011 ketua RT dan RW sepakat untuk memanfaatkan tanah tersebut. Pihak RT berfikir untuk memanfaatkan tanah itu karena sangat disayangkan jika terdapat tanah kosong yang tidak dimanfaatkan, dan juga agar menghasilkan uang dimana uangnya bisa dimanfaatkan sebagai kemaslahatan warga seperti pembangunan jalan, acara kampung, dll.

Sebelum dijadikan ajang sewa menyewa, tanah itu dimanfaatkan sebagai lapangan untuk kepentingan warga setempat, sebagaimana untuk area anak-anak bermain futsal, untuk lomba agustusan, dll. Akan tetapi tidak lama kemudian lapangan itu sudah tidak ada yang memanfaatkan dan pada tahun 2012 ketua RT 01 mulai menjadikan tanah tersebut sebagai ajang sewa menyewa dengan para warga. Tanah yang dijadikan sebagai ajang sewa menyewa tersebut bukan milik sendiri, melainkan milik Pemkot Surabaya.⁶

⁶ Kuspriadi, *Wawancara*, Surabaya, 21 November 2018.

Tiga bulan kemudian bertambah lagi warga Tandes yang menyewa disitu, penyewa tersebut bernama ibu Eka. Ibu Eka menyewa tanah itu dimanfaatkan untuk berjualan air minum, yang mana ibu Eka menyediakan atau membuka usaha isi ulang air minum.¹⁰

Pada tahun 2017 terdapat dua orang yang ingin menyewa tanah disitu. Penyewa tersebut bernama bapak Pras dan bapak Muksin. Bapak Pras bukan termasuk warga asli Tandes Kidul. Dia tinggal di Gadang Asin 4A. Bapak Pras adalah saudara dari bapak Kadir. Dia mengetahui info adanya sewa menyewa tanah tersebut juga dari bapak Kadir. Bapak Pras menyewa tanah itu dimanfaatkan sebagai tempat parkir mobil pribadinya.¹¹

¹⁰ Eka, *Wawancara*, Surabaya, 27 November 2018.

¹¹ Pras, *Wawancara*. Surabaya, 27 November 2018.

Bapak Muksin adalah warga asli Tandes Kidul. Bapak Muksin menyewa tanah itu untuk dimanfaatkan sebagai perdagangan yakni jual beli palet kayu.¹²

Pada bulan Februari Tahun 2018 bertambah lagi orang yang menyewa tanah di situ, penyewa tersebut bernama Bapak Joko. Sama halnya dengan bapak Kadir, Bapak Joko menyewa tanah itu dimanfaatkan sebagai tempat parkir untuk mobil pribadinya.¹³

Beberapa bulan kemudian terdapat dua orang lagi yang menyewa tanah di situ, penyewa tersebut bernama Bapak Handika dan bapak Marsup. Kedua orang itu juga menyewa tanah yang dimanfaatkan sebagai tempat parkir untuk mobil pribadinya masing-masing.¹⁴

3. Penghasilan Para Penyewa

Dari hasil wawancara yang peneliti dapatkan penghasilan para penyewa berbeda-beda. Berdasarkan keterangan ibu Hayatun bahwa pendapatan ibu Hayatun tidak menetap. Penghasilan ibu Hayatun naik turun, terkadang per hari bisa menghasilkan Rp 550.000, terkadang Rp 500.000 akan tetapi penghasilan itu belum dipotong dengan biaya kulaan. Terkadang biaya yang dikeluarkan untuk segala macam kebutuhan pokok itu sebesar Rp 400.000. Kata ibu Hayatun untuk laba bersih yang didapat

¹² Muksin, *Wawancara*, Surabaya, 28 November 2018.

¹³ Joko, *Wawancara*, Surabaya, 28 November 2018.

¹⁴ Handika, *Wawancara*, Surabaya, 4 Desember 2018.

oleh ibu Hayatun kira-kira sebesar Rp 150.000 per hari. Jika laba bersih dihitung perbulan ibu Hayatun mendapat sekisar Rp 3.500.000.¹⁵

Penghasilan yang didapat bapak Andan pun tidak menetap. Meskipun warung milik bapak Andan buka 24 Jam, terkadang bapak Andan mendapat kauntungan Rp 4.0000.000 per bulan, terkadang juga hanya Rp 3.000.000 - Rp 3.500.000 per bulan tergantung dari banyak pengunjung atau tidaknya.¹⁶

Begitupun penghasilan ibu Eka dan bapak Muksin juga tidak menetap. Menurut ibu Eka penghasilan dari isi ulang air minumnya tidak menetap. Terkadang perbulan ibu Eka mendapatkan Rp 2.000.000 terkadang juga hanya mendapat Rp 1.500.000. Walaupun penghasilan ibu Eka tidak menetap, tapi ibu Eka tetap bersyukur bisa membuka usaha isi ulang air minum disitu.¹⁷

Hasil wawancara dengan bapak Muksin, bapak Muksin berkata bahwa penghasilannya tidak menetap. Karena penghasilan bapak Muksin tergantung seberapa banyak orang yang memesan kayu dari bapak Muksin itu. Bapak Muksin berkata bahwa penghasilannya kurang lebih Rp 2.000.000 perbulan.¹⁸

4. Akibat Sewa Menyewa

Berdasarkan data yang peneliti dapatkan, pihak penyewa bercerita bahwa terdapat akibat positif dan negatif dari sewa menyewa tanah milik

¹⁵ Hayatun, *Wawancara*, Surabaya, 23 November 2018.

¹⁶ Andan, *Wawancara*, Surabaya, 23 November 2018.

¹⁷ Eka, *Wawancara*, Surabaya, 27 November 2018.

¹⁸ Muksin, *Wawancara*, Surabaya, 28 November 2018.

Dari hasil wawancara dengan ibu Hayatun penjual sayur-sayuran, ibu Hayatun berkata bahwa tempat atau tanah yang dijadikan sewa menyewa oleh ketua RT 01 sangat bermanfaat baginya, karena sewa menyewa tanah tersebut membuat kehidupan ibu Hayatun lebih baik. Ibu Hayatun bercerita bahwa sebelum menyewa disitu ibu Hayatun menjadi pedagang keliling. Ibu Hayatun setiap pagi berkeliling dari satu tempat ke tempat lainnya. Setelah menyewa tanah tersebut, akhirnya Ibu Hayatun memiliki tempat yang tetap untuk berjualan sayur dan ibu Hayatun sudah tidak berkeliling lagi.²⁰

Hasil wawancara dengan ibu Eka, ibu Eka berkata bahwa sangat diuntungkan dengan dia menyewa tanah disitu, karena sebelum ibu Eka membuka usaha isi ulang air minum, disana tidak ada orang yang berjualan isi ulang air minum. Selain bisa meringankan para warga yang

²⁰ Hayatun, *Wawancara*, Surabaya, 23 November 2018.

Untuk bapak Kadir sendiri merasa sangat beruntung karena selain bapak Kadir mempunyai tempat parkir menetap, Bapak Kadir juga merasa bahwa tanah yang disewakan letaknya cukup strategis karena dekat dengan keluar masuknya arah ke pergudangan tempat ia bekerja.²⁵

Begitupun dengan bapak Handika, ia merasa sangat beruntung bisa menyewa tanah disitu karena tempat parkir bapak Handika yang dulunya lumayan jauh dari rumahnya namun sekarang lebih dekat dengan adanya penyewaan tanah tersebut.²⁶

Karena keterbatasan lahan yang disekitar rumahnya bapak Joko, yang mana gang di daerah rumahnya terlalu kecil sehingga tidak bisa dilewati mobil, untuk itu dengan adanya sewa menyewa tanah ini sangat menguntungkan untuk bapak Joko. Selain itu dengan adanya sewa menyewa tanah disitu, bapak Joko bisa membuka usaha yang sangat diimpikan olehnya dari dulu. Bapak Joko bilang bahwa usaha yang diimpikannya itu adalah usaha yang tertunda karena keterbatasan tempat parkir. Akhirnya dengan bapak Joko menyewa tanah disitu bapak Joko

²⁴ Aminah, et al., *Wawancara*, Surabaya, 5 Desember 2018.

²⁵ Kadir, *Wawancara*, Surabaya, 25 November 2018.

²⁶ Handika, *Wawancara*, Surabaya, 4 Desember 2018.

juga bisa memanfaatkan sebagai tempat parker untuk mobilnya sekaligus untuk membuka usaha rental mobil yang diimpikannya.²⁷

Peraturan Daerah Kota Surabaya karena tidak adanya ijin dari pihak yang menyewakan kepada pihak pemkot atau pemilik aslinya.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya menyatakan bahwa “setiap orang atau badan hukum yang akan memakai tanah harus terlebih dahulu ijin pemakaian tanah” dan pada pasal 4 ayat (2) menyatakan bahwa “untuk memperoleh ijin pemakaian tanah yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini, yang bersangkutan harus mengajukan surat permohonan kepada walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditentukan”. Dalam pasal 4 ayat (1) dan (2) dapat disimpulkan bahwa orang yang memakai tanah yang bukan haknya harus meminta izin terlebih dahulu kepada pihak yang bersangkutan seperti Walikota atau Pejabat yang telah ditentukan, akan tetapi pada prakteknya pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan tidak meminta izin kepada Walikota atau Pejabat tersebut.

Maka praktik tersebut dinyatakan tidak sah menurut Peraturan perundang-undangan karena syarat pada obyek sewa menyewa tidak terpenuhi yakni tanah yang disewa para warga tidak milik sendiri melainkan milik Pemkot Surabaya dan para warga tidak memiliki izin yang sah dari pihak pemilik yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

Pada praktik sewa menyewa di Tandes Surabaya ini yang menjadi *mu'jir* adalah ketua RT 01 Tandes Kidul sedangkan yang menjadi *musta'jir* adalah para penyewa baik warga Tandes maupun warga sekitarnya.

2. *Sighat* (ijab dan kabul)

Sighat yaitu suatu ungkapan para pihak yang melak
berupa ijab dan qobul, ijab adalah permulaan penjelasan y
dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendakn

Kedua pihak harus menyatakan kerelaannya ketika melakukan akad tanpa terpaksa dan harus berakal atau tidak gila, harus baligh dan harus benar-benar adanya keridhaan tanpa paksaan sedikitpun.

⁴ Rahmat Syafi'i, *Fiqih muamalah* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), 125.

Pada praktiknya, *sighat* antara penyewa dan yang menyewakan dilakukan secara lisan dan disertai bukti notulen berupa nota atau kwitansi pembayaran untuk uang muka.

3. Ujrah atau Upah

Ujrah atau upah dalam *ijārah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang dilakukan. Ujrah, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa atau dalam upah-mengupah.⁵

Ujrah dilakukan oleh penyewa kepada ketua RT pada setiap awal bulan sebesar Rp 50.000,- secara rutin. Besar biaya sewa tersebut diberlakukan kepada seluruh penyewa baik para pedagang maupun yang menyewa untuk lahan parkir tanpa terkecuali.

4. Objek

Objek yaitu suatu dari bagian yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan. Obyek dalam sewa menyewa harus dimanfaatkan secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari, jika manfaat tidak jelas maka akad itu tidak sah.⁶

Hal yang berhubungan dengan objek *ijārah*, yaitu:

- a. Objek *ijārah* itu sesuatu yang bisa disewakan dan dihalalkan oleh syara' serta manfaatnya harus diketahui. Apabila obyek akad atau manfaat dari obyek tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan maka akad *ijārah* tidak sah.

⁵ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raden Jaya Pratama, 2000), 232-235.

⁶ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003), 36.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa di Gg. Sawah RT 01 RW 06 Kecamatan Tandes dilakukan oleh Ketua RT 01 dengan menyewakan tanah kosong milik Pemkot Surabaya kepada warganya tanpa adanya izin sebagai tempat perdagangan dan parkir. Hal ini dilakukan guna menambah kas warga karena warga yang menyewa harus membayar sebesar Rp. 150.000,00 perbulannya.
2. Jika dianalisis berdasarkan teori *ijārah*, maka praktik tersebut tidak sah, karena syarat pada *ijārah* bahwa obyek harus dimiliki oleh orang yang menyewakan atau diijinkan untuk disewakan tidak terpenuhi, dimana dalam hal ini ketua RT 01 menyewakan tanah tanpa ijin dari pemilik aslinya yakni Pemkot Surabaya.

B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan berkaitan dengan penulisan skripsi ini adalah:

- Imtiyannah. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah”. Skripsi--UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003.
- Munajjid (al), Muhamad Shalih. *Intisari Fikih Islami*. Surabaya: Fitrah Mandiri Sejahtera, 2007.
- Mukhlisin, Nurul. *Intisari Fiqih Islami*. Surabaya: Pustaka La Raiba Bima Amanta, 2007.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Mu’amalah Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Pras. *Wawancara*. Surabaya, 27 November 2018.
- Rohman, Nur. “Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto”. Skripsi--Uin Sunan Ampel, Surabaya, 2018.
- Depag RI. *Al-Qur’an dan Terjemahnya*. Surabaya: Terbit Terang, 2002.
- Chamami, Rizki. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal”. Skripsi--UIN Walisongo, Semarang, 2016.
- Chairar, Rozikin. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Malioboro Yogyakarta”. Skripsi--UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2013.
- Sohari Sahrani dan Ru’fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah. Terjemahan Tirmidzi*. Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Penerbit Alfabeta, 2011.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sujatmiko, Eko. *Kamus IPS*. Surakarta: Aksara Sinergi Media, 2014.
- Syafi’i, Rahmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV.Pustaka Setia, 2001.
- Syariffudin, Amir. *Ushul Fiqh Jilid 2*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Tatang, Amirin. *Menyusun Rencana Penelitian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995.
- Tari. *Wawancara*. Surabaya, 5 Desember 2018.

- Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Umary, Barmawie. *Fiqh Ibadat Muamalah dan Munakahat*. Solo: CV. Ramadhani, 1986.
- Ya'qub, Hamzah. *Kode Etik Dagang menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*. Bandung: Diponegoro, 1984.
- Zinuddin, Ali. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie al-Kattanie, jilid 5. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijārah.
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Tahun 1997.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007.

